

Årsredovisning för
Brf Linnea Park
769629-7337
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Linnea Park, 769629-7337, med säte i Veberöd, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-01 och nuvarande stadgar registrerades 2015-03-09 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har ingen del i en samhällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Lars Delin	Ordförande	2024
Ida Jönsson	Ledamot	2024
Magnus Roskvist	Ledamot	2024
Joakim Beremark	Avgått 2024-02-16	2024
Paul Neptune	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Maria Nyqvist	Suppleant	2024
Ingrid Sjögren	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Erik Mauritzson, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
-----------------------------------	----------------------

Valberedning

Håkan Bring	2024
Elin Hollerup	2024

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Huskatten 1 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnader med 20 lägenheter. Byggnaderna är uppförd 2016. Fastighetens adresser är Siamesgatan 1 A-K och 3 A-K.

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok	5 rok
12	6	2

Total tomtarea: 6 005 kvm

Total bostadsarea: 1 786 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-04-07

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal**Bredablick Förvaltning**

Telia

Telia

Interputs

Fortum

Anticimex

Dekra

Lunds Renhållningsverk

Klimatkyl i Malmö

ALT Hiss

VA-SYD

Ekonomisk förvaltning

Kabel-TV

Bredband

Städning

Elavtal avseende volym

Skadedjursbekämpning

Hissbesiktning

Avfallshantering

Serviceavtal värme

Serviceavtal Hiss

Vatten & avlopp

Underhåll och reparationer**Årets underhåll och reparationer**

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 23 629 kr och planerat underhåll för 435 000 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-02-26 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 486 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 272 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Allmänt**

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st. (Antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 0 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 29 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 28 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 6 %.

I årsavgiften ingår vatten och kabel-tv.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och värme.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	1 670	1 286	1 266	1 234
Resultat efter finansiella poster	-174	-455	-313	95
Förändring av underhållsfond	51	88	101	458
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	150	-167	-38	40
Sparande, kr / kvm	356	173	240	264
Soliditet (%)	61	61	61	61
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	869	717	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	93	100	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	756	605	593	593
Driftskostnad, kr / kvm	290	345	-	-
Energikostnad, kr / kvm	169	263	215	153
Ränta, kr / kvm	213	121	97	99
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	272	267	261	256
Lån, kr / kvm	9 357	9 425	9 492	9 559
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	9 357	9 425	-	-
Räntekänslighet (%)	11	13	-	-
Snittränta (%)	2,28	1,29	1,02	1,03

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften



Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	27 466 000	1 385 629	-2 078 042	-454 742
Disposition enligt föreningsstämma			-454 742	454 742
Avsättning till underhållsfond		486 000	-486 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-435 000	435 000	
Årets resultat				-174 475
Vid årets slut	27 466 000	1 436 629	-2 583 784	-174 475

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 532 784
Årets resultat före fondförändring	-174 475
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-486 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	435 000
Summa över/underskott	-2 758 259

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

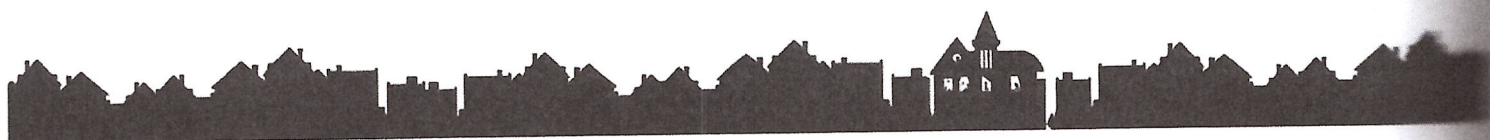
Att balansera i ny räkning	-2 758 259
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 350 840	1 080 648
Övriga rörelseintäkter	3	319 508	205 126
Summa rörelseintäkter		1 670 348	1 285 774
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4, 5, 6	-975 975	-1 040 671
Övriga externa kostnader	7	-101 132	-83 171
Personalkostnader	8	-21 642	-24 278
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-375 927	-375 927
Summa rörelsekostnader		-1 474 676	-1 524 047
Rörelseresultat		195 672	-238 273
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 059	334
Räntekostnader och liknande resultatposter		-381 206	-216 803
Summa finansiella poster		-370 147	-216 469
Resultat efter finansiella poster		-174 475	-454 742
Årets resultat		-174 475	-454 742



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	42 284 211	42 660 138
Summa materiella anläggningstillgångar		42 284 211	42 660 138
Summa anläggningstillgångar		42 284 211	42 660 138
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		122 778	6 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	23 129	16 033
Summa kortfristiga fordringar		145 907	22 671
Kassa och bank	12	671 674	767 750
Summa omsättningstillgångar		817 581	790 421
SUMMA TILLGÅNGAR		43 101 792	43 450 559

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 466 000	27 466 000
Underhållsfond		1 436 629	1 385 629
Summa bundet eget kapital		28 902 629	28 851 629
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 583 784	-2 078 042
Årets resultat		-174 475	-454 742
Summa fritt eget kapital		-2 758 259	-2 532 784
Summa eget kapital		26 144 370	26 318 845
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	11 592 340	9 460 000
Summa långfristiga skulder		11 592 340	9 460 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	5 120 000	7 372 340
Leverantörsskulder		44 463	58 561
Övriga skulder		9 441	9 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	191 178	231 433
Summa kortfristiga skulder		5 365 082	7 671 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 101 792	43 450 559



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	195 672	-238 273
Avskrivningar	375 927	375 927
	571 599	137 654
Erhållen ränta	11 059	334
Erlagd ränta	-381 206	-216 803
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	201 452	-78 815
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-123 236	13 483
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-54 292	70 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten	23 924	4 788
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	7 252 340	4 640 000
Amortering av låneskulder	-7 372 340	-4 760 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	-120 000
Årets kassaflöde	-96 076	-115 212
Likvida medel vid årets början	767 750	882 962
Likvida medel vid årets slut	671 674	767 750

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.



Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 350 840	1 080 648
Summa	1 350 840	1 080 648

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	36 000	36 000
Uppvärmning	164 568	164 568
Överlåtelseavgifter	1 313	3 606
Övriga intäkter	117 627	952
Summa	319 508	205 126

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 114 892 kr i form av elstöd.



Brf Linnea Park
769629-7337

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	4 382
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	1 459
Värme, installationer	23 629	21 101
Hiss	-	-
Vattenskador	-	10 340
Summa	23 629	37 292

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Värme, installationer	-	387 999
Huskröpp, fasader	435 000	-
Summa	435 000	387 999

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Teknisk förvaltning	15 630	4 480
Besiktningsskostnader	54 020	10 908
Serviceavtal	3 516	10 410
Förbrukningsmaterial	17 637	11 236
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	3 300
El	259 242	418 960
Vatten och avlopp	43 267	50 332
Avfallshantering	26 824	26 138
Försäkringar	16 033	14 842
Systematiskt brandskyddsarbete	-	998
Kabel-TV	17 737	16 410
Bredband	63 440	47 366
Summa	517 346	615 380

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 299	-
Kostnader för transportmedel	469	-
Kontorsmateriel och trycksaker	364	-
Tele och post	1 570	1 402
Förvaltningskostnader	63 905	58 606
Revision	24 200	20 300
Bankkostnader	350	963
IT-tjänster	-	1 100
Övriga externa tjänster	4 375	-
Övriga externa kostnader	1 600	800
Summa	101 132	83 171



Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	17 499	18 998
Valberedning	500	1 000
Summa	17 999	19 998
Sociala avgifter	3 643	4 280
Summa	21 642	24 278

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	375 927	375 927
Summa	375 927	375 927

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	37 592 700	37 592 700
-Mark	7 637 300	7 637 300
Utgående anskaffningsvärden	45 230 000	45 230 000
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-2 569 862	-2 193 935
	-2 569 862	-2 193 935
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-375 927	-375 927
	-375 927	-375 927
Utgående avskrivningar	-2 945 789	-2 569 862
Redovisat värde	42 284 211	42 660 138
Varav		
Byggnader	34 646 911	35 022 838
Mark	7 637 300	7 637 300
Taxeringsvärden		
Bostäder	36 800 000	36 800 000
Totalt taxeringsvärde	36 800 000	36 800 000
Varav byggnader	31 000 000	31 000 000



Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	23 129	16 033
Summa	23 129	16 033

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	671 674	767 750
Summa	671 674	767 750

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 120 000	7 372 340
Förfaller 2-5 år från balansdagen	11 592 340	9 460 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	16 712 340	16 832 340

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	16 712 340	16 832 340
Summa	16 712 340	16 832 340

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Arets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken	2,70 %	2025-04-30	4 580 000	-	-120 000	4 460 000
SBAB	3,89 %	2027-05-19	-	7 252 340	-	7 252 340
Handelsbanken	0,92 %	2024-04-30	5 000 000	-	-	5 000 000
SEB	0,96 %	Löst	7 252 340	-	-7 252 340	-
Summa			16 832 340	7 252 340	-7 372 340	16 712 340

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-	1 499
Upplupna räntekostnader	27 737	28 663
Förutbetalda intäkter	105 512	109 762
Upplupna revisionsarvoden	22 100	18 900
Upplupna driftskostnader	35 829	72 609
Summa	191 178	231 433

Not 16 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	17 252 340	17 252 340
Summa ställda säkerheter	17 252 340	17 252 340

